



VAV invest, s.r.o.

obchodno - investičná spoločnosť

Nájomné byty Banská Bystrica

Slovensko

jún 2012

Štartovacie byty: prečo a pre koho?

stredné príjmové skupiny, ktoré mesto aktuálne nevie uspokojiť

“...potreba výstavby nájomných bytov v SR, ktorých je stále málo...”

pre mladých ľudí, alebo samostatne žijúce osoby



“vzdelaní ľudia, zostanú pracovať, žiť a platiť dane v regióne”

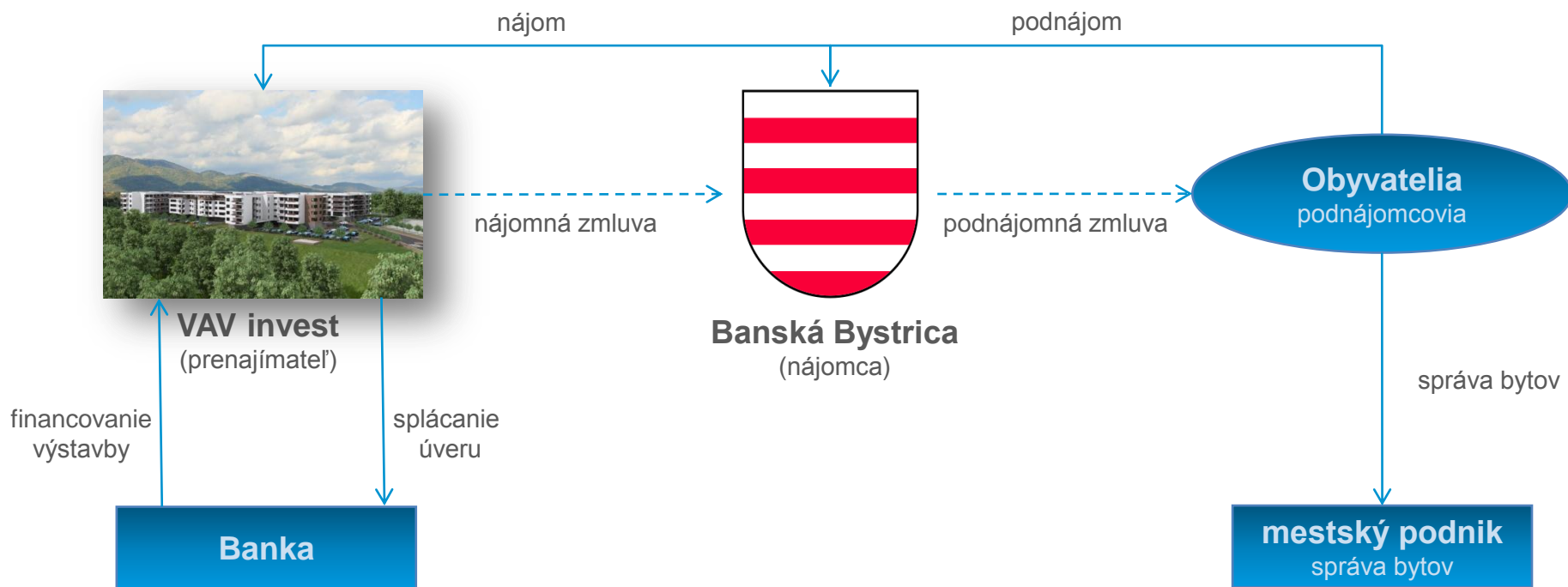
*skupina ľudí nad min. príjmom, ale nespĺňajúca iné kritériá **

*“...podpora štátu na výstavbu bytov je limitovaná” ***

* napríklad podmienky na čerpanie hypotekárneho úveru

** 98,2 mil. € v roku 2012

Popis modelu bytových domov Belveder



- Banka financuje výstavbu projektu a dlhodobý investičný úver na základe nájomného vzťahu
- Mesto berie do nájmu hotový skolaudovaný bytový projekt
- Mesto jednotlivé byty poskytne svojim obyvateľom do podnájomného vzťahu
- Výška nájomného pokryje splátku banke (istina + úrok)
- Financovanie projektu sa spláca na báze 20 ročného splátkového kalendára
- Obyvatelia platia za správu, fond opráv a energie mestskému podniku.

Schéma optimálneho splácania

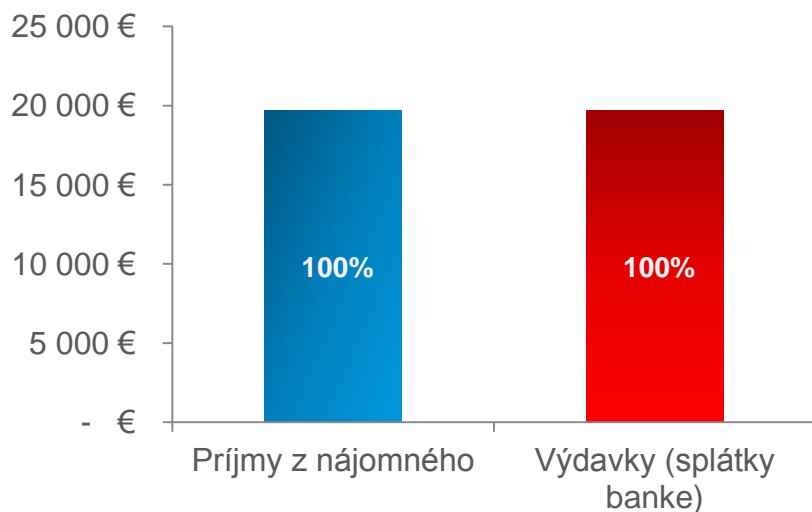
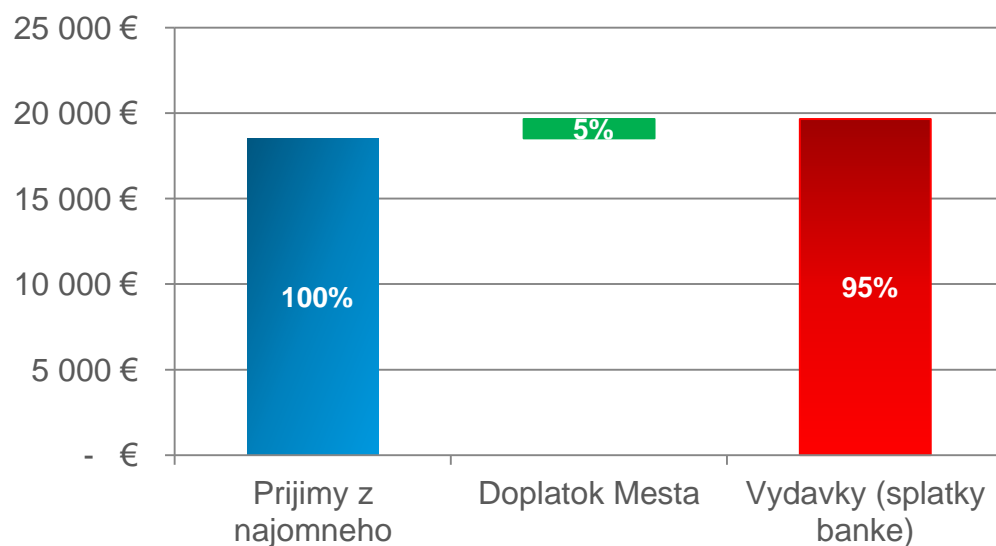


Schéma splácania v prípade výpadku nájomného (príklad)



V prípade výpadku nájmu hradí mesto rozdiel príjmami a splátkou úveru

* príklad: výpadok nájomného za 3 byty/1 mesiac

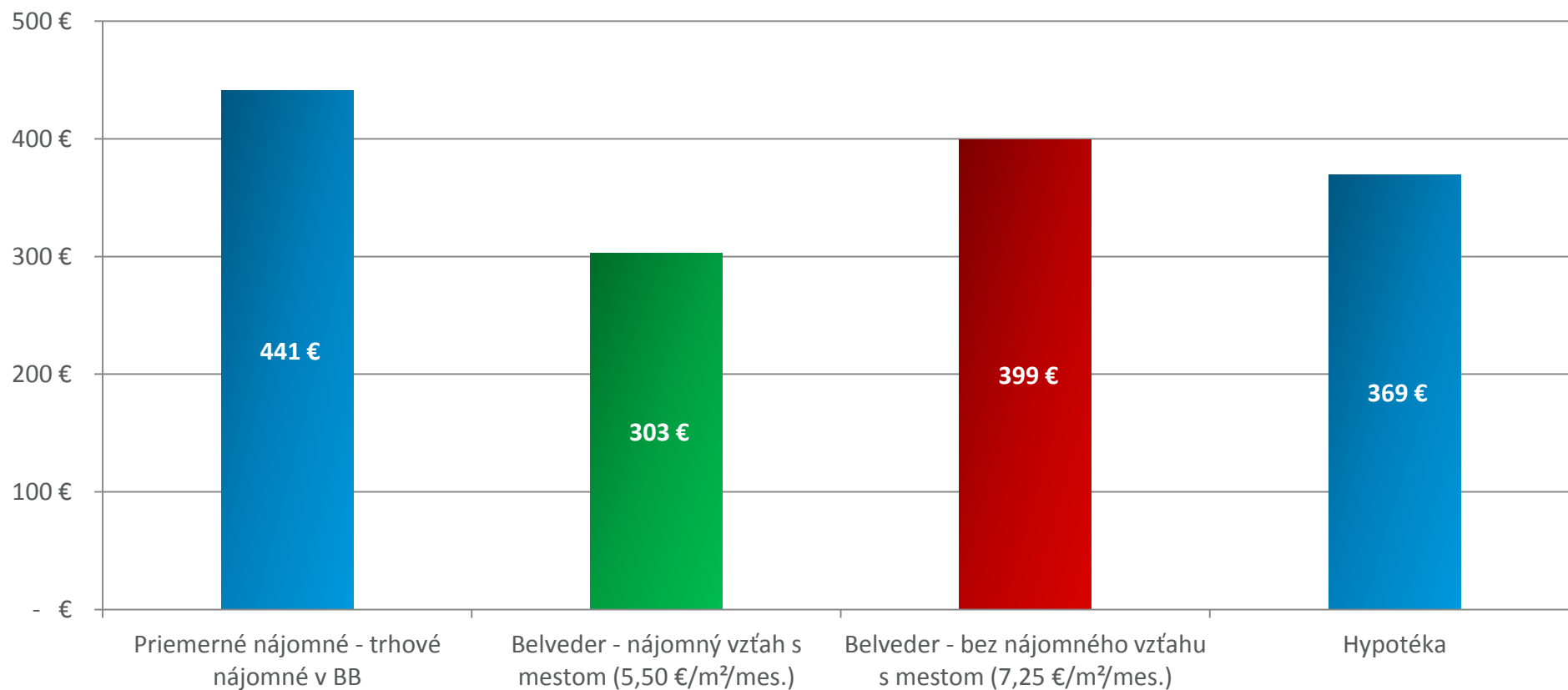
*“...dopad na mestský rozpočet minimálny, riziko je manažovateľné”
... možnosť odpredať bytov pre mesto*

Financovanie pre developera

- Financovanie na 5 rokov
- Splátkový kalendár na 20 rokov – 100% splatené
- DSCR 1,00
- Nájomné je indexované o 2,00% ročne
- Po 5. roku splatené 10% istiny
- Možnosť odkúpenia bytu so zľavou pre podnájomcu (formou hypotekárneho úveru)
- Možnosť odkúpenia bytových domov pre nájomcu, v prípade že mesto Banská Bystrica získa úver zo ŠFRB, alebo štátnu dotáciu na kúpu bytov

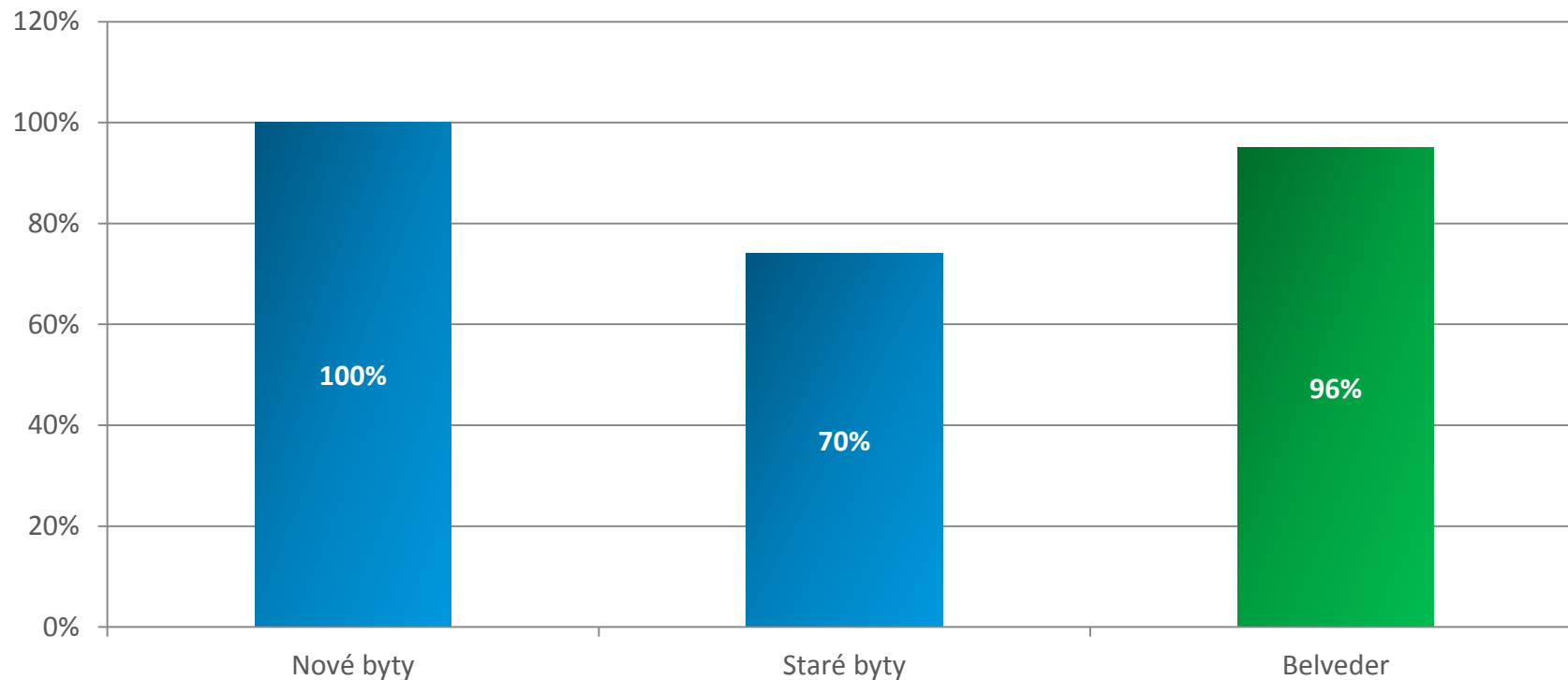
Projekt je kalkulovaný ako samonosný a neutrálny na rozpočet mesta

Nájomné vs. hypotéka

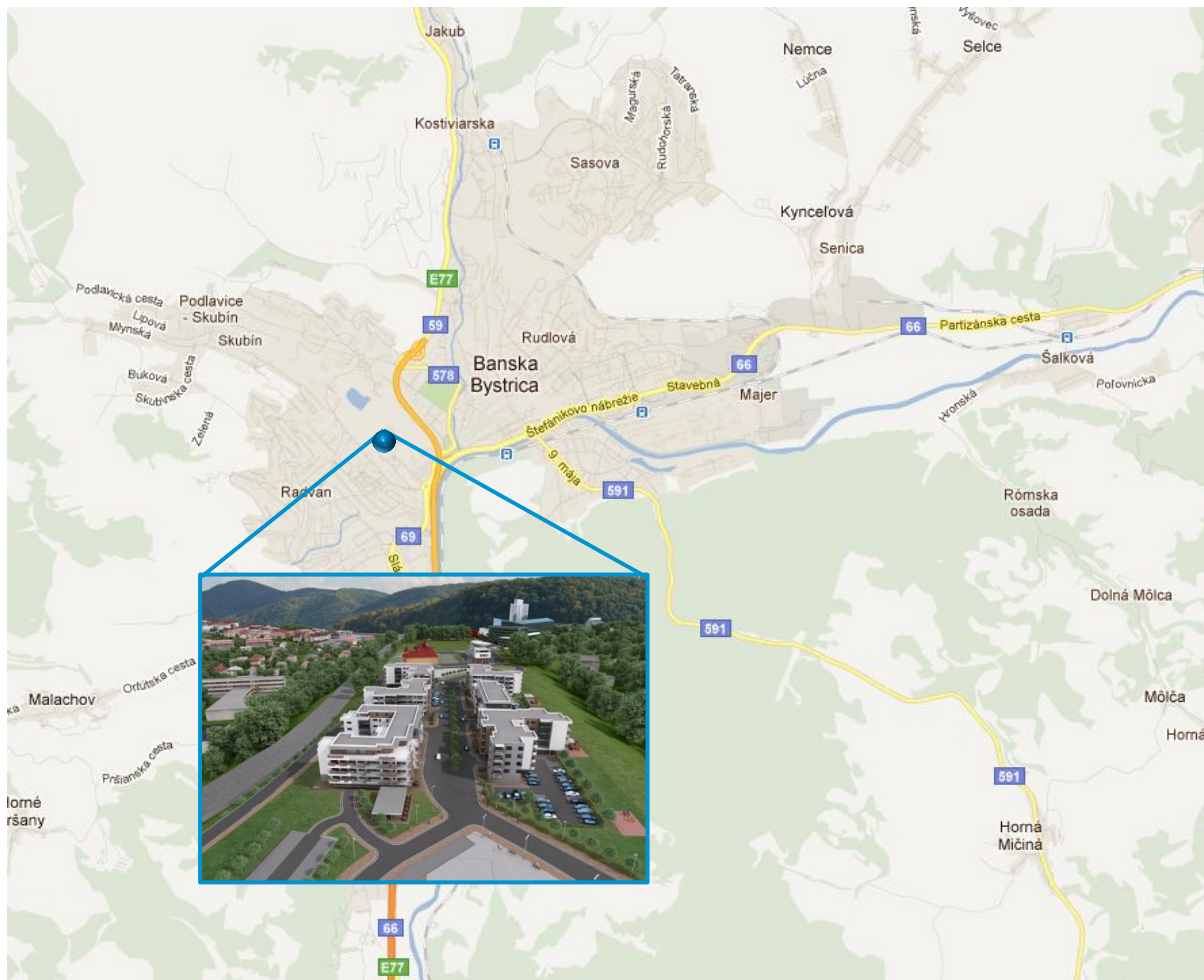


- Porovnanie priemerného nájmu pre 2-izbový byt projektu Belveder s trhovým nájomom a hypotékou v Banskej Bystrici

Porovnanie predajných cien



Projekt Belveder



- lokalita Belveder
- v blízkosti Europa Shopping Center
Europa Business Center, mestský
športovo–rekreačný areál
Štiavničky
- výborná dostupnosť
- počet bytov celkom : 99
 - 1,2,3 -izbové byty
- počet parkovacích miest: 205
- 640 záujemcov

| počet izieb | nájom/ byt | nájom / m ² | Cena s dph | Cena za m ² s dph |
|-------------|------------|------------------------|-------------|------------------------------|
| 1 | 298 € | 5,50 € /m2 | 71.409 € | 1.318 € |
| 2 | 303 € | 5,50 € /m2 | 72.535 € | 1.318 € |
| 3 | 416 € | 5,50 € /m2 | 99.538 € | 1.318 € |
| priemer | 362 € | | | |
| garáž | 0 € | | | |
| | | | 8.582.000 € | |

Nájomné na m² je vrátane bytovej plochy, balkóna a parkovacieho miesta.

Predajná cena po dokončení výstavby - 99 bytov a 205 parkovacích miest

Kontakt

VAV invest s.r.o.

Na Troskách 26 /budova EBC/

974 01 Banská Bystrica

tel.: +421 4376404

fax.: +421 48 415 6529

e-mail: vavinvest@vavinvest.com



VAV invest, s.r.o.

obchodno - investičná spoločnosť